

# Programy rewitalizacji osiedli z zabudową prefabrykowaną w Europie przyczynkiem do opracowywania programów polskich

Dr inż. Anna Ostańska, Politechnika Lubelska

## 1. Geneza i rozwój programów

Konieczność wdrażania programów odnowy miast, w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku była spowodowana kryzysem gospodarczym, przemianami społecznymi oraz upadkiem niektórych dzielnic miejskich w Europie.

Mechanizm upadku niektórych dzielnic miejskich przebiegał w następujący sposób; niestabilna gospodarka wzmagała bezrobocie, co wywołało emigrację za *chlebem*, z czasem nastąpił znaczny wzrost patologii społecznych i kryminogennych, szczególnie wśród ludzi młodych. Ponadto w starych zasobach (zużytych, niewyposażonych w pełni technicznie i niespełniających rosnących wymagań człowieka) nastąpiło zużycie moralne budynków. Efektem takiego zużycia było opuszczanie upadłych osiedli przez mieszkańców, którzy szukali alternatywnych rozwiązań na rynku nieruchomości. Występowały też problemy demograficzne, bowiem społeczeństwo starzało się, a przyrost naturalny był niski. Ponadto zwiększała się ilość osób o niepełnej sprawności, co dotyczyło nie tylko osób niepełnosprawnych ruchowo w wyniku wypadków, chorób lub wad wrodzonych, ale również osób starszych [1].

Problemy takie pojawiły się w wielu państwach Europy Zachodniej. Powodowały one wyludnianie dużych blokowisk powstałych w latach 70. XX wieku. Realizowane wyrywkowe działania rehabilitacyjne, pomimo pewnej poprawy warunków zamieszkania kończyły się niepowodzeniem. Przykładowo efektem takich działań w Niemczech było pomnożenie pustostanów<sup>1</sup> (np. opustoszałe po otwarciu *żelaznej kurtyny* wielkopłytowe osiedla we Frankfurcie nad Odrą) [2].

Dlatego potrzebne były długoterminowe interdyscyplinarne programy rewitalizacji, które jako jedyne mogły rozwiązać wymienione problemy, w tym zmniejszenie poczucia przynależności do danej społeczności lokalnej i niechęć mieszkańców do udziału w pracach na rzecz osiedla.

Wieloletnie doświadczenia europejskie wskazują na konieczność wyodrębnienia w realizowanych programach rewitalizacji kilku faz [3]:

Faza I – zlokalizowanie obszarów „cichego upadku”, który jest szybszy w osiedlach mających deficyt usług i zaniedbujących bieżącą konserwację obiektów;

Faza II – dostrzeżenie obszarów zdegradowanych, z których następuje migracja mieszkańców do innych dzielnic;

Faza III – stworzenie takich podstaw prawnych, aby mieszkańcy

chcieli pozostać i współdziałać na swoim obszarze;

Faza IV – umożliwienie mieszkańcom oprostowania decyzji arbitralnych, które w ich opinii nie wynikają z potrzeb osiedla;

Faza V – uaktywnienie grupy mieszkańców poprzez umożliwienie czynnego udziału w planowaniu czy rozwiązywaniu problemu przesiedleń i wspólnym ustalaniu wysokości czynszu;

Faza VI – umożliwienie mieszkańcom udziału w grupach projektowych (na poziomie aktualnych konsultacji i uzgodnień) i komitetach społecznych, które na bieżąco decydują o najkorzystniejszych rozwiązaniach dla zarządców i całej społeczności mieszkańców.

Wagę tych faz potwierdzono na seminarium EKG ONZ, które odbyło się w Hadze (1979 r.), gdzie uznano ścisłą zależność powodzenia programów modernizacji i rewitalizacji od partycypacji mieszkańców [4]. Natomiast Walton wyróżnia pięć etapów takich programów, podkreślając znaczenie zespołu ekspertów [5]:

Etap I – obejmuje zrozumienie potrzeb analizowanego obszaru i istniejących zasobów;

Etap II – polega na opracowaniu opcji działań poprzez określenie formy i skali wraz z podaniem kosztów poszczególnych etapów;

Etap III – opracowanie planu wstępnego w celu negocjacji z zainteresowanymi stronami;

Etap IV – stanowi opracowanie planu generalnego, który po korekcie podlega ponownemu rozpatrzeniu;

Etap V – polega na przygotowaniu planu szczegółowego zawierającego projekt oraz wskazanie podstaw do jego realizacji.

W ramach podejmowanych w latach 80. ub. wieku inicjatyw europejskich, na uwagę zasługują następujące programy:

- program *EPIQR* [6], który umożliwił opracowanie multimedialnego narzędzia wykorzystywanego do wspierania decyzji o rehabilitacji budynków mieszkalnych. Projekt zrealizowano w: Wielkiej Brytanii (*BRE*) będącej koordynatorem projektu, a także we Francji (*CSTB*), Danii (*SBI*), Szwajcarii (*EPFL*), Holandii (*TNO Bouw*), Niemczech (*IBP*) i Grecji (*NOA*), ostatnio również w Polsce.

- w ramach programu *TEMPUS-PHARE* opracowano i zrealizowano m.in. dwuletni projekt *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*.

- program *TRANSFORM* jako jedyny ukierunkowany był na problemy budownictwa wielkopłytowego oraz spółdzielczości mieszkaniowej, a także finansowania rewitalizacji prefabrykowanego budownictwa wielorodzinnego [7].

- program *INTERACT* w zakresie inicjatywy *Interreg 3C* umożliwia współpracę na skalę europejską. W ramach tego programu miasta mogą ze sobą kooperować w obszarze mieszkalnictwa. Warunkiem jest takie opracowanie programów dla poszczególnych państw, aby możliwe było stworzenie wspólnego projektu. Ponadto ważne jest uzasadnienie konieczności rewitalizacji danego typu osiedli i wspierania jej przez Unię Europejską [8].

- programy *URBAN* zainicjowane pod koniec lat 80. ub. wieku przez Komisję Europejską dotyczyły głównie pomocy obszarom miejskim dotkniętym kryzysem

[9]. Ponad 200 miast skorzystało z promocji innowacyjnych strategii zrównoważonego rozwoju gospodarczego oraz rewitalizacji miast europejskich.

- w roku 1994 powołano Inicjatywę Wspólnotową *URBAN I*, która od roku 2000 kontynuowana była jako *URBAN II*. Istotną rolę w ukierunkowaniu działań odegrała również konferencja światowa *URBAN 21*, która odbyła się w Berlinie w roku 2000. W ramach tych inicjatyw sformułowano postulaty dotyczące ekonomiczno-socjalnych aspektów nowego podejścia do rewitalizacji miast. Ich zadaniem było przekształcenie własności spółdzielczej w *spółkę z o.o.*, co pozwoliłoby skutecznie realizować programy rewitalizacji [10].

- jednym z ostatnich działań UE, do roku 2004, było utworzenie w 2003 roku programu *URBACT* w celu rozwoju współpracy pomiędzy miastami europejskimi i wymiany doświadczeń zintegrowanego zarządzania miejskiego (miasta powyżej 20 tys. mieszkańców) [11]. Program koncentrował się na czterech działaniach:

1. sieci tematyczne – zbieranie informacji i umożliwienie wymiany doświadczeń w zakresie rewitalizacji gospodarczej i społecznej,

2. podnoszenie kwalifikacji – w ramach programów szkoleniowych (*Polityka Zintegrowanego Rozwoju Miast*) i wymiany osób zaangażowanych w innych krajach,

3. grupy robocze – skupiały się na wykorzystywaniu zgromadzonej wiedzy, rozwiązywaniu problemów obszarów miejskich na poziomie europejskim oraz uściśleniu roli funduszy po 2006 roku,

4. badania i inne inicjatywy – miasta przedstawiają partnerów, z którymi realizować będą projekty badawcze i wspólnie analizują zdobyte doświadczenia.

- ostatnio w ramach międzynarodowego projektu badawczego zrealizowano system *INVESTIMO*, który oparto na diagnostyce zaczerpniętej z metodologii pro-

gramu *EPIQR*. System *INVESTIMO* to narzędzie komputerowe, którego zadaniem jest wspomaganie decyzji przy renowacji całych obszarów zabudowanych, skupia się jednak na zabudowie tradycyjnej. Wprowadzono go dla takich budynków mieszkalnych, w wielu krajach Europy (również w Polsce – Uniwersytet Zielonogórski) [12]. Przytoczone programy zajmują się głównie zabudową miejską wykonaną w technologii tradycyjnej, która w strukturze technologii istniejących zasobów budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1946–1992 stanowi zaledwie 22%.

## 2. Przykłady realizacji programów europejskich

Pierwsze próby rewitalizacji, która uwzględniałaby problemy ekonomiczno-społeczne pojawiły się w latach 70. ub. wieku w Wielkiej Brytanii i Francji, jeszcze jako odnowa miast, a w latach 80. w Holandii. W państwach Europy Zachodniej odnowa miast przechodziła różne fazy przemian. Skutkowały one uwzględnieniem w procesie rewitalizacji czynnika społecznego, szczególnie w kwestii partycypacji mieszkańców. W dalszej części artykułu opisano ewolucję rewitalizacji europejskiej opartą na podanych wcześniej fazach i przykładach zaczerpniętych z literatury, jak również na obserwacjach własnych autorki dotyczących działań niemieckich.

### Wielka Brytania

Pierwsze próby rewitalizacji osiedli w Anglii podjęto w roku 1971. Władze miast wyznaczały *obszary działania*, w których określono nadrzędny plan struktury, a w nim plan *obszaru działania* (*Action-Area-Plan*). Przykładem jest około 30 ha zespół *Eagle Street* w Coventry zlokalizowany 800 m od centrum miasta. W 1972 roku podjęto próbę uchwalenia planu strukturalnego odnowy tego zespołu, który zakładał wyburzenie części zasobów mieszkalnych. Sprzeciw

mieszkańców spowodował jego korektę, ostatecznie zachowano maksymalną ilość zasobów mieszkalnych. Natomiast w odnowie Manchesteru współpraca z mieszkańcami pozwoliła na przebudowę istniejących zasobów przy zamieszkanu [3].

Początkowo kładziono nacisk na techniczną poprawę osiedli mieszkaniowych; efektem tych działań były programy kapitałowe. Od roku 1979 przeniesiono nacisk na zarządzanie, bowiem po raz pierwszy dostrzeżono kontekst strategiczny takiej polityki [13]. Rząd angielski przedstawił w sześciu punktach zakres działań, z których dwa najważniejsze wskazywały na konieczność:

- podjęcia inicjatyw w najgorzej utrzymanych osiedlach, przy wszechstronnym podejściu do problemów,
- podejmowania odnowy poprzez spółki publiczne i drobne agencje, przy szerokiej konsultacji i zaangażowaniu mieszkańców.

W ramach *Priority Estates Project* wytypowano 20 osiedli, wprowadzono w nich zarządzanie lokalne. Okazało się ono droższe niż centralne, ale było bardziej skuteczne w spełnieniu oczekiwań najemców. Następnie w latach 1985–2005 w ramach Programu *Estates Action* (EA – Program Akcji Osiedlowej) podwyższono standard ponad 500 osiedli w Anglii i Walii.

Zapoczątkowano też Program *the Estates Renewal Challenge Fund* (ERCF – Program Wyzwań Odnowy Osiedli), którego celem było sprawdzenie opłacalności dotacji w stosunku do korzyści uzyskanych z przeprowadzonych działań. Polepszo też stan budynków i otoczenia, włączono reprezentantów najemców do zarządzania oraz poszerzono pakiety dotacji dla poprawy sytuacji społecznej, ekonomicznej i edukacyjnej.

W 1988 roku zaczęto tworzyć *Housing Action Trusts* (HAT – Organizacje Akcji Mieszkaniowej), które początkowo zarządzały odgórnie przez Urban

Development Corporations nie uwzględniały w przygotowaniu programu opinii władz lokalnych i mieszkańców. To spotykało się zawsze z dużym sprzeciwem społecznym (około 70% ogółu), dlatego zmieniono sposób zarządzania z arbitralnego na lokalny. Powoływano zarządy HAT, które składały się w przewadze z najemców, a podejmowane działania uwzględniały czynny udział mieszkańców na każdym etapie realizacji i ich partycypację [13]. Rozwiązania kompleksowe konsultowano z zainteresowanymi stronami przy udziale ekspertów z wielu dziedzin<sup>2</sup> (specjalistów do spraw planowania kosztów, zarządzania i socjologów) [5].

Począwszy od roku 1992 pierwsze lokalne inicjatywy przeprowadzono w formie trzydziestu jeden programów *City Challenge* (Wyzwanie Miasta) obejmujących obszary do 2 km<sup>2</sup>. Było to nowatorskie rozwiązanie, gdyż łączyło w sobie strategiczne podejście do problemów konkretnego obszaru, ograniczony czas trwania oraz nastawienie na osiągnięcie wyniku końcowego. Do roku 1996 pięcioletni budżet zapewniony przez państwo na te programy wynosił około 37,5 mln funtów, a kapitał prywatny zainwestował ponad trzykrotnie więcej – 130 milionów funtów. Efektem była poprawa warunków prawie 39 tys. mieszkań, utworzenie lub utrzymanie 53,5 tys. miejsc pracy, rekultywacja lub poprawa stanu 1900 ha zdegradowanych terenów. Jednym z takich działań objęto dzielnicę *Hume City Challenge* w Manchesterze. Nie obyło się też bez porażek, ale ich wpływ ograniczono w wyniku negocjacji z mieszkańcami. Przykładowo czynsz wzrósł trzykrotnie w stosunku do kwoty przed remontem, ale zapewniono mieszkańcom wpływ na ustalenie jego wysokości i stworzono możliwości dopłat państwowych dla rodzin o niskich dochodach.

W 1994 roku kolejną zmianą kierunku rewitalizacji była koordyna-

cja inwestycji rządowych w ramach programu *Single Regeneration Budget* (SRB – Zintegrowany Budżet Odnowy). Monitoring wykazał jednak, że działania te są mniej efektywne niż omówione wcześniej EA.

Reasumując, dotychczasowe działania brytyjskie ewaluowały w kierunku eliminacji planowania odgórnego i wprowadzenia planowania elastycznego, skoncentrowanego na problemach lokalnej społeczności. Partycypacja społeczna zapewniła sprostanie wymogom i aspiracjom mieszkańców [14]. Efektem była częściowa likwidacja dzielnic, zmniejszenie sprzeciwu i niezadowolonych mieszkańców, a tym samym migracji mieszkańców do innych obszarów miasta.

#### Francja

We Francji pierwsze działania odnowy dzielnic miejskich rozpoczęto w roku 1973; polegały one głównie na restauracji budynków. Po zdefiniowaniu w 1975 roku kierunków i środków nowej polityki wykorzystania starych zasobów mieszkaniowych w *Raportie Nora* i *Raportie Barre* powstał VII Plan Odnowy realizowany w latach 1976–80. Dostrzeżono w nim celowość zwiększenia ilości mieszkań zarówno w dzielnicach starych, jak i blokowiskach. Stworzono Fundusz Zagospodarowania Miejskiego (FAU) o zasięgu centralnym, finansowany ze środków kilku ministerstw. Realizowano Programowane Operacje Poprawy Mieszkalnictwa (OPAH), które przyznawały pomoc finansową na poprawę warunków mieszkaniowych w starych dzielnicach miejskich, aby zwiększyć zasoby mieszkalne i zatrzymać mieszkańców [15].

Rewitalizacja rozpoczęła się w latach 80. ub. wieku i prowadzona była na podstawie badań morfologicznych, które dotyczyły ściśle centrum miast. Przykładem takiego działania jest centrum Reims, gdzie opracowano projekt bez planu urbanistycznego. Podejście takie stworzyło dwie

plaszczyny możliwych interwencji. Pierwsza płaszczyna dotyczyła skali całych osiedli przewidzianych do odnowy i intensyfikacji zabudowy (Pont Hincmar, Îlot Martrise de la Cathédrale, Rue de Venise, et Îlot Saint Joseph) [3]. Druga płaszczyna to działania punktowe prowadzone na różnych parcelach i w różnych kierunkach, z perspektywą uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej. Do tego typu działań powoływano organizacje wyspecjalizowane w zagospodarowaniu miast, które za zgodą samorządów lokalnych spełniały funkcję koordynatora projektów [16]. Były to jednak działania tylko w zabudowie tradycyjnej.

Pierwsze działania modernizacyjne budynków prefabrykowanych wykonywano już w latach 70. Przykładem takich modernizacji są:

- modernizacja przestrzenna budynków w osiedlu *Ophlm* w Aubervillier, zrealizowanym w 1960 roku; w ramach systemu EPAL d'HARC autorstwa architektów Rabant i Rameau (rok 1989) dostawiano gotowe segmenty do elewacji umożliwiając łączenie ze sobą mieszkań,
- modernizacja przestrzenna budynków w osiedlu *Ophlm* w la Courneuve; dostawiono loggie prefabrykowane do budynków XVI-kondygnacyjnych, przy czym od XIV kondygnacji były one zabudowywane na ogrody zimowe [17],
- w Corbeil-Essonnes zmodernizowano 497 mieszkań i zrealizowano wielopoziomowy parking,
- w Grand Quevilly stworzono przestrzeń dla pieszych, ocieplono ściany budynków i wprowadzono czterospadowe dachy nad maszynowniami [18],
- w Carrieres Sous Poisy za pomocą małych form architektonicznych przekształcono 860 mieszkań w 42 identycznych blokach w *osiedle ogród*,
- w Auxerre dostawiono ściany elewacyjne (od ulicy), przebudowano wejścia, w 162 mieszkaniach powiększono kuchnie, dobudowano balkony i suszarnie,

- w Aunlay Sous Bois rozbudowano wejścia, ocieplono budynki, dostawiono balkony i suszarnie, powiększono halle, wykonano schodki i podjazdy dla niepełnosprawnych, portyki, pergole i ogródki,

- w Melun przeprowadzono termomodernizację bloku z 292 mieszkaniami, dobudowano balkony o konstrukcji stalowej i daszki nad ostatnią kondygnacją, przebudowano wejścia, dodano podcienie betonowe.

We Francji początkowo wyznaczano zbyt duże obszary miejskie, co utrudniało identyfikację mieszkańców z podejmowanymi działaniami. Skuteczność uzyskano metodą kolejnych przybliżeń (*approche adaptée*), która wymagała od urbanistów, projektantów i organizatorów procesu stałego kontaktu z użytkownikami [3]. Dopiero te działania dały dobre efekty.

#### Holandia

W Holandii organizowano grupy projektowe składające się w 50% z agend miejskich miasta i w 50% z mieszkańców rewitalizowanego obszaru. Do zadań tych grup należało głównie opracowanie polityki rozwoju dzielnicy w zakresie renowacji, wyburzeń, nowej zabudowy, usług dla dzieci i osób starszych, zieleni i komunikacji lokalnej. Opracowywały one też plan rozwoju z uwzględnieniem partycypacji mieszkańców na każdym etapie, a następnie projekty odnowy zapewniając niezbędne doradztwo techniczne. Projekty przewidywały pozostawienie 85% mieszkańców, a 15% przeniesienie do innych obszarów [3]. W 1974 roku w Rotterdamie wytypowano 11 obszarów działań rewitalizacyjnych o wielkości od 60 do 240 tysięcy mieszkańców. Było to około 25% zasobów mieszkaniowych miasta z problemami dotyczącymi głównie małych mieszkań bez sanitariatów, braku zieleni i placów zabaw, przestarzałych budynków szkół i braku parkingów.

#### Niemcy

W Niemczech początkowo preferowano model rewitalizacji zorientowany na wyburzenia budynków. Dzięki temu odzyskiwano atrakcyjne tereny wykorzystywane m.in. pod zabudowę plombową dla osiedli domków jednorodzinnych, uzupełnienie brakującej infrastruktury technicznej i deficytów usługowych czy rekreacyjnych. Przykładem tych działań może być dzielnica *Kreuzberg* w Berlinie Zachodnim [3]. W 1969r. przyjęto tu planowanie strukturalne, przewidujące rewitalizację poprzez wprowadzanie nowych funkcji przy udziale mieszkańców na każdym etapie procesu odnowy. Jednocześnie prawo zabezpieczało mieszkańców przed arbitralną podwyżką czynszu i eksmisją.

W latach 1973–77 realizowano proces rewitalizacji dziewiętnastowiecznych miast przy zachowaniu historycznego układu budynków, placów i ulic. Stosowano tam wyburzenia, a w rozrzedzonej zabudowie tworzone strefy dyspozycyjne dla nowych budynków. Przykładem działań rewitalizacyjnych jest usytuowanie parkingu na *Brunnenplatz* we Frankfurcie nad Odrą w miejscu rezerwy miejskiej, powstałej w centrum dawnego starego miasta wskutek zniszczeń wojennych (fot. 1, 2), [19].

Po roku 1977 stwierdzono konieczność zmniejszenia deficytu usług przez tworzenie lokali usługowych na parterach budynków (fot. 3, 4).

Od 1980 roku w Niemczech prowadzono działania skierowane na zachowanie stanu substancji budowlanej i umiarkowaną odnowę z udziałem odpowiedzialności lokalnej. Na przykład w budynkach we Frankfurcie nad Odrą (fot. 5), Dreźnie (fot. 6) wymieniono lub dostawiono balkony, dostawiono wejścia do budynku i szyby windowe.

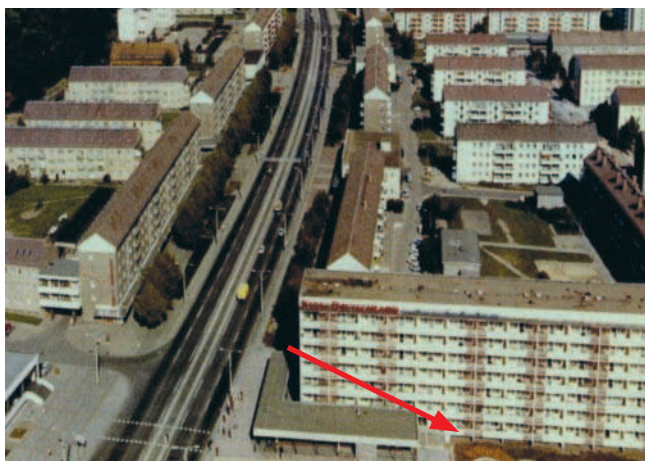
Źródłem wspierania poprawy substancji budowlanej w nowych krajach związkowych był program modernizacji przestrzeni mieszkal-



**Fot. 1.** Frankfurt nad Odrą, widok na Brunnenplatz, zjazd do parkingu podziemnego



**Fot. 2.** Frankfurt nad Odrą, Brunnenplatz, wyjazd z parkingu podziemnego i widok na parking naziemny w miejscu rezerwy terenu na inwestycje



**Fot. 3** Frankfurt nad Odrą, na pierwszym planie budynek przy Brunnenplatz przed przebudową. Brak usług na parterze



**Fot. 4.** Frankfurt nad Odrą, budynek przy Brunnenplatz po przebudowie. Wprowadzono tarasy na ostatniej kondygnacji i usługi na parterze

nych KfW realizowany od 1990 roku, zakończony w 1999 roku [20]. Wspierał on przedsięwzięcia remontowe i modernizacyjne oraz tworzenie nowych mieszkań w istniejących zasobach budownictwa czynszowego. Ze środków tych modernizowano około 500 tys. mieszkań.

Ciekawym przykładem z ostatnich lat jest modernizacja budynków wielkopłytyowych w Poczdamie, gdzie wykonuje się remonty przy zamieszkanu (fot. 7, 10). Polegają one głównie na poprawie funkcjonalności mieszkań poprzez dobudowę nowej lub obudowę istniejącej loggi, wymianę instalacji i remont pomieszczeń oraz wymianę okien i termiczną modernizację ścian.<sup>3</sup>

Po roku 1996 opracowano kolejny model rewitalizacji skierowany



**Fot. 5.** Frankfurt nad Odrą, budynek po dostawieniu balkonów o konstrukcji stalowej (dwa słupy plus kotwienie do ścian) i wind do budynku, partery bez balkonów



**Fot. 6.** Drezno, budynek po dostawieniu balkonów



**Fot. 7.** Poczdam: Breite Straße 23, stan przed zabudową loggi, wg indywidualnego projektu



**Fot. 8.** Poczdam: Breite Straße 23, stan po zabudowie loggi



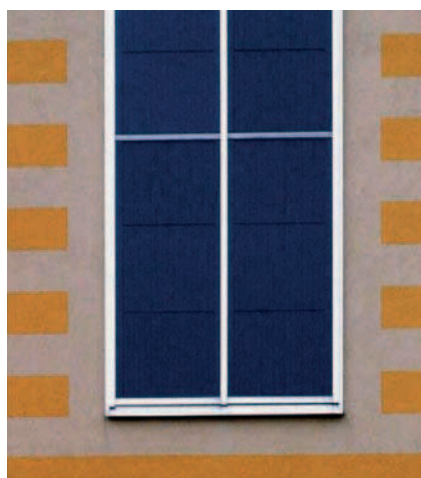
**Fot. 9.** Poczdam: Breite Straße 23, stan przed przebudową wejścia do budynku



**Fot. 10.** Poczdam: Breite Straße 23, stan po przebudowie wejścia do budynku



**Fot. 11.** Poczdam: Zeppelinstraße 164-172, alternatywne źródło podgrzewania ciepłej wody w budynku wielkopłytyowym, solary na dachu



**Fot. 12.** Poczdam: Breite Straße 23, alternatywne źródło podgrzewania ciepłej wody w budynku wielkopłytyowym, solary na elewacji

na działania budowlano-inwestycyjne, który wykorzystywał powstanie silnego i dynamicznego rynku budowlanego po zjednoczeniu Niemiec. Działania ograniczały się do rewitalizacji substancji mieszkaniowej na terenie byłej NRD [21]. Błędem opisanych działań był brak monitorowania struktury demograficznej osiedli, który spowodował, że są one obecnie pustostanami (w roku 2000 było już 1,1 mln pustostanów) [2]. Przykładowo z informacji uzyskanych w 2004 roku wynika, że we Frankfurcie nad Odrą na około 50 mieszkań w jednym z wielkopłytyowych wieżowców po modernizacji zasiedlono już tylko dziewięć. Taki stan rzeczy, po roku od zakończenia prac modernizacyjnych, zmusił władze miasta do decyzji o zmniejszeniu liczby kondygnacji z jedenastu do czterech [19]. Po 2000 roku w Niemczech podjęto decyzję o wyburzeniu 400 tys. mieszkań z wielkiej płyty, często już zmodernizowanych. Odzyskane tereny są zagospodarowywane na nowo, np. w Hoyerswerda zrealizowano wille miejskie po 6 mieszkań w każdej. W Berlinie obok rozbiórek zrealizowano program rewitalizacji zagrożonych obszarów polegający na zmianach funkcjonalnych, podwyższeniu standardu wyposażenia mieszkań, rozbiórcie, nadbudowie i rozbudowie nawet 25-piętrowych budynków prefabrykowanych [2]. Wykorzystano dobrą lokalizację, istniejącą infrastrukturę techniczną i komunikację [22]. W Niemczech wykonywano również wymianę dostawianych loggi żelbetowych, a także wprowadzono alternatywne źródła ciepła do podgrzewania wody użytkowej (fot. 11, 12). Podczas trwania remontu w budynku najemcy mieli ulgę w czynszu ze względu na uciążliwość prowadzonych prac [23]. Prowadzenie remontu przy zamieszkaniu było jednak mobilizujące zarówno dla wykonawców, jak i mieszkańców,

co ułatwiało konsultacje, których efektem było eliminowanie niewielkich sprzeciwów na bieżąco.

### Czechy

Próby rozwiązań programowych podejmowane w Czechach oparto na dotychczasowej praktyce francuskiej spółki *Groupe Arcane*.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że zysk z nadbudowy dwóch kondygnacji i sprzedaż miejsc na wielopoziomowym parkingu nowym mieszkańcom pozwala na spłacenie 65% kosztów prac modernizacyjnych. Do kosztów nadbudowy należą: windy (obsługujące półpiętra), ocieplenie, wymiana stolarki zewnętrznej, wykonanie systemu wentylacji mechanicznej, przebudowa wejść i klatek schodowych oraz wymiana c.o., pionów gazowych i elektrycznych. Pozostałe prace w mieszkaniach wykonywali mieszkańcy na własny koszt.

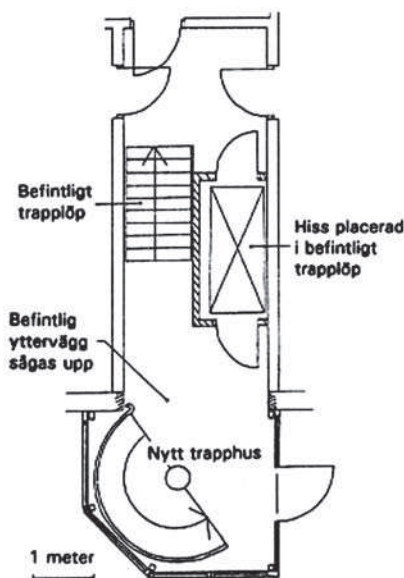
### Dania

W ramach modernizacji budynku w Danii wyposażano w pochylnie i windy, szerokie korytarze i drzwi, na osiedlach obniżono krawężniki, dobudowywano balkony o konstrukcji stalowej i windy lub klatki schodowe. Wykonywano też nadbudowy z lekkich systemów szkieletowych [24].

Nadbudowę dodatkowej kondygnacji nadziemnej zastosowano w 1992 roku na osiedlu mieszkaniowym Hestkøblund w Birkerød zrealizowanym w technologii wielkopłytywowej w 1978 roku. Uzyskano 39 mieszkań socjalnych, obiekty zyskały estetyczniejszy wygląd i lepsze proporcje elewacji. Koszt nowego mieszkania w Kopenhadze wynosi około 10 tys. koron za 1 m<sup>2</sup>, natomiast przeprowadzona nadbudowa kosztowała około 7 tys. koron za 1 m<sup>2</sup>.

### Szwecja

Przykładem zrealizowanych szwedzkich programów rewitalizacji może być osiedle Norra Göta w Borås. Przed przystąpieniem



**Fot. 13.** Rzut kondygnacji po wstawieniu windy w miejscu biegu schodowego i dostawieniu do budynku klatki schodowej

do prac organizowano tam wystawy przybliżające problemy modernizacji, przeprowadzono rozmowy informacyjne, organizowano komitety społeczne. Program uwzględniał opinię mieszkańców dotyczącą modernizacji mieszkań i zmian przestrzennych zagospodarowania terenu [25].

W dzielnicy Ascostaden w Vesteras prace polegały m.in. na dobudowie dźwigów, pochylni, obniżonych krawężników lub dobudowie klatek schodowych i balkonów [25]. Przykłady szwedzkich rozwiązań modernizacji przestrzeni komunikacyjnej przedstawiają fotografie 13 i 14.

W Göteborgu spotykano się też z problemem posadowienia budynków wykonanych w technologii tradycyjnej. Warunki gruntowe wymuszały bowiem wzmocnienie podłoża w rejonie fundamentów, np. metodą jet-grouting czy mikropalowania.

Od 1980 roku działania skupiały się głównie na zmianach funkcjonalnych mieszkań i ocieplaniu budynków. Wprowadzano też na szeroką skalę nowe systemy energetyczne w postaci alternatywnych źródeł zasilania i magazynujących ener-



**Fot. 14.** Widok budynku po wstawieniu windy w miejscu biegu schodowego i dostawieniu klatki schodowej

gię [26]. Stwierdzono ponadto, że opłacalne działania modernizacyjne to: ocieplenie stropów, renowacja lub wymiana okien, poprawa szczelności budynku rozpatrywana wraz z odzyskiem ciepła z wentylacji [27].

Przeprowadzone prace modernizacyjne wykorzystywały fundusze rządowe w ramach programu ROT (remont, przebudowa, dobudowa) [28]. Należy podkreślić, że do dziś tylko Szwedzi wykonali kompleksowo rewitalizację wielkopłyto-



**Fot. 15.** Widok elewacji w trakcie demontażu warstwy fakturowej w budynku wielkopłytywym



**Fot. 16.** Finlandia: widok elewacji w trakcie demontażu warstwy fakturowej w budynku wielkopłytyowym

wych osiedli, ponieważ uwzględnili w odpowiedniej skali najistotniejsze czynniki społeczne, które mają bezpośredni wpływ na powodzenie tego typu programów [29].

#### Finlandia

W Finlandii pierwsze modernizacje wykonywano w latach 80. Polegały one głównie na zmianach funkcjonalnych mieszkań, dobudowie klatek schodowych, konserwacji stolarki zewnętrznej i ociepleniu budynków.

W budynkach wielkopłytyowych ze ścianą trójwarstwową demontowano warstwę fakturową (fot. 15, 16) i dokładano lub wymieniano materiał izolacyjny wraz z okładziną, np. na system fasad stalowych w postaci kasetonów.

#### Norwegia

W Norwegii odnowa obejmowała głównie budynki zamieszkałe. Praktyka norweska wykazała, że obecność mieszkańców podczas remontu wpływa mobilizująco na wykonawcę, a dodatkowo daje lokatorom wpływ na ergonomiczne usytuowanie standardowego wyposażenia i umożliwia społeczne

dopilnowanie jakości wykonania. Aktywność społeczną i podejmowane działania pobudzała również pomoc sąsiedzka oraz bezpłatne porządkowanie terenu, sadzenie roślinności i urządzenie wnętrz [3]. Przykładem ciekawego rozwiązania technicznego jest dzielnica *Grünerlock* w Oslo, gdzie powiększono powierzchnię mieszkań, co spowodowało zmniejszenie liczby lokali. Brakujące mieszkania uzyskano wykonując dach mansardowy, którego przestrzeń wykorzystano na cele mieszkalne.

#### Podsumowanie

Na podstawie przedstawionych przykładów należy stwierdzić, że w Europie realizowano różne programy działań. Nie wszystkie

przyniosły spodziewane efekty, ale każdorazowa bieżąca korekta przynosiła coraz lepsze efekty, m.in. w postaci poprawy warunków życia mieszkańców i ochrony środowiska. Każdy kraj borykał się jednak z własnymi regionalnymi problemami technicznymi i społecznymi. Omawiane realizacje polegały na zmianach w strukturze przestrzeni osiedlowej, wzbogaceniu programu funkcjonalnego osiedla i budynków, czyli realizacji inwestycji takich jak: rozbudowa, zabudowa uzupełniająca, kreowanie przestrzeni publicznych, ciągów pieszych.

Doświadczenia europejskie wskazują, że uzyskanie najlepszych efektów rewitalizacji możliwe jest tylko przy zastosowaniu programów kompleksowej modernizacji tech-

**Tabela 1.** Synteza kierunków programowych rewitalizacji w Europie do 2004 roku [30]

Kierunki programowe rewitalizacji		Kraj								
Rewitalizacja	● bez uwzględnienia czynnika społecznego	Anglia	Francja	Holandia	Niemcy	Czechy	Dania	Szwecja*	Norwegia	Finlandia
	○ z uwzględnieniem czynnika społecznego szczególnie po roku 1980									
Wyburzenie				○	●					
Częściowe wyburzenie		● ○	○		○					
Poprawa techniczna budynków	Remont – to działania zapobiegające zużyciu technicznemu budynku	○	●		○					
	Modernizacja – głównie: standardu wyposażenia, funkcji mieszkalnych i bryły budynku, tzn. działania zapobiegające zużyciu moralnemu budynku	○	○		○	○	○	○	○	○
	Rehabilitacja – to modernizacja uwzględniająca poprawę otoczenia budynku	● ○	● ○		○	○	○	○		
Zachowanie struktury osiedla z uwzględnieniem działalności kulturalnej		○			○					
Rewaloryzacja przestrzeni osiedla			○	○				○		
Uzupełnienie usług na osiedlu					● ○					

\*Rozwiązania energetyczne oparto na badaniach warunków lokalnych, ocenie technologii, ekonomii zarządzania, eksploatacji i utrzymania budynków. Do 2004 roku był to jedyny przykład kompleksowej rewitalizacji osiedli wielkopłytyowych w Europie



nicznej, w połączeniu z przekształceniami w skali urbanistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem charakterystyki społecznej obszaru i w zgodzie z opinią lokalnej społeczności.

W tabeli 1 zestawiono kierunki programów w Europie do roku 2004, wyspecyfikowano podjęte działania wraz z zaznaczeniem czy uwzględniono czynnik społeczny. Tylko działania szeroko konsultowane z mieszkańcami sprecyzowały trafnie problemy i dały efekty często przewyższające oczekiwania projektantów, koordynatorów i zarządzających programami rewitalizacji. Dlatego warto skorzystać z tych doświadczeń w odniesieniu do warunków polskich.

#### BIBLIOGRAFIA

- [1] Hegedus J., Tosics I., New challenges in the restructuring process of Central-East European metropolises, materiały z konferencji: Housing futures: renewal, sustainability and innovation Cardiff, s. 7, 11 września 1998
- [2] Skibińska A., Pustostan NRD, w: portal onet.pl., „Tygodnik Polityka” 49/2002, Nr 7/12/2002
- [3] Sumień T., Furman-Michałowska J., Ufnalewska K., Wąs W., Odnowa miast europejskich. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1989, s.: 56–57, 59, 63–66, 69, 71, 81, 83
- [4] Improvement of Housing and its Surroundings, Synthesis report of the Seminar held in the Haque (Netherlands), United Nations, New York, oktober 1979
- [5] Walton D. S., Odnowa miasta a planowanie przestrzenne, w: Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 19–21
- [6] Energy Performance, Indoor environmental Quality and Retrofit, realizowany w ramach programu europejskiego JOULIE i przy wsparciu Szwajcarskiego Federalnego Biura Edukacji i Nauki
- [7] Die Soziale Stadt. Eine erste Bilanz des Bund-Länder-Programms Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt, wyd.: Deutsches Institut für Urbanistik, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Mai 2002
- [8] Lange M., Kooperationsprojekte zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnungsbeständen in deutschen und polnischen Städten (Projekty kooperacyjne dla trwałego rozwoju zasobów mieszkaniowych w niemieckich i polskich miastach). 28–29.11.2001 r. Konferencja Uniwersytetu Europejskiego – Viadrina we Frankfurcie nad Odrą BTU in Cottbus z Instytutem Zarządzania Rozwojem Lokalnym i Regionalnym w Poznaniu, materiały pokonferencyjne, s. 151
- [9] Dominiak W., Analiza możliwości wykorzystania środków pomocowych UE (typu URBAN) dla odnowy miast w Polsce, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Zakład Mieszkalnictwa w Warszawie, maszynopis powielony, luty 2004
- [10] Kubiszewski J., Rewitalizacja wyzwaniem współczesności, w: „Domus” nr 10/2004, s. 9
- [11] Program URBACT oraz miasta z nowych państw członkowskich UE, www.urbact.org, Francja 2004
- [12] Biliński T., Umiejętność podejścia do rewitalizacji obszarów miejskich, „Przegląd Budowlany” 5/2006, s. 18
- [13] Banks N., Rehabilitacja osiedli, w: Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 43–50
- [14] Banks N., Odnowa miasta a zarządzanie procesami transformacji i rozwoju, w: Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 23–25
- [15] Debout J., Poprawa warunków mieszkaniowych i odnowa starych dzielnic, w: Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 86–87
- [16] Baffert P., Kilka uwag na temat prawa urbanistycznego we Francji i w Polsce, w: Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 56
- [17] Balache B., Salagnac J. L., Modernizacja budynków z płyt prefabrykowanych: doświadczenia francuskie, w: Możliwości techniczne modernizacji budynków wielkopłytowych na tle ich aktualnego stanu, Konferencja Naukowo-techniczna ITB, Mrągowo 1999, s. 43–59
- [18] Karczmarczyk A., Doświadczenia francuskie z modernizacji wielkiej płyty, w: „Materiały Budowlane” 1/2001 (nr 341), s. 48–51
- [19] Czarnigowska A., Ostańska A., Zmniejszenie liczby kondygnacji jako jedna z koncepcji rewitalizacji wielkopłytowych budynków mieszkalnych w Niemczech, Rehabilitation of Existing Urban Building Stock, International Workshop, Gdańsk 2004, s. 77–80
- [20] Podręcznik rewitalizacji. Wydawnictwo Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa 2003 r.
- [21] Hegner H. D., Großsiedlungen und Plattenbauten – eine Vision für die Zukunft! (Wielkie osiedla i budynki wielkopłytowe – wersja przyszłości!), w: Możliwości techniczne modernizacji budynków wielkopłytowych na tle ich aktualnego stanu, Materiały konferencyjne ITB, Mrągowo 1999, s. 86
- [22] Kasperkiewicz K., Makarewicz M., Wytyczne termorenowacji budynków mieszkalnych, Praca Naukowo-Badawcza
- [23] Zieliński J., Dostosowanie budynków wielkopłytowych do współczesnych wymagań użytkowych, „Przegląd Budowlany” 2/2001, s. 8
- [24] Miączyński P., Pomorska E., Budownictwo na miarę człowieka. Spacer architektoniczny po Danii. Dom. Architektura, w: „Gazeta Wyborcza”, 16 sierpnia 2001, s. 6
- [25] Miettinen E., Ripatti H., Saarni R., Use of steel in housing renovation (Użycie stali w renowacji budynków), TRY, Tampere 1998, s. 64, 187
- [26] Svedinger B., Nowe systemy energetyczne – doświadczenia szwedzkie, Konferencja Naukowo-Techniczna, pt.: Oszczędność energii w obiektach budowlanych, Kretowiny 1987, s. 95–98
- [27] Kronvall J., Szwedzkie doświadczenia w zakresie energooszczędności, Konferencja Naukowo-Techniczna, pt.: Oszczędność energii w obiektach budowlanych, Kretowiny 1987, s. 98–99
- [28] Wierzbicki M. S., Problemy modernizacji budynków wielkopłytowych, w: Możliwości techniczne modernizacji budynków wielkopłytowych na tle ich aktualnego stanu, Materiały konferencyjne ITB, Mrągowo 1999, s. 17
- [29] Sołoducha K., Oswajanie brzydoty, <http://mieszkaniejaknowe.pl/mieszkaniejaknowe/art0403.html> lub [www.-mtib.gov.pl/prezentacje/jednostki\\_dokumenty/17/podręcznik\\_rewitalizacji.pdf](http://www.-mtib.gov.pl/prezentacje/jednostki_dokumenty/17/podręcznik_rewitalizacji.pdf)
- [30] Ostańska A., Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie, Politechnika Lubelska, Monografie Wydziału Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej Vol. 1, Wydawnictwa Uczelniane, Lublin 2009, s.13–27

#### PRZYPISY

<sup>1</sup> Mieszkania w byłej NRD stoją puste, więc zrównuje się je z ziemią. Niektórzy protestują: gdy Unia rozszerzy się na wschód, to do Niemiec zaczną napływać Polacy i bloki będą jak znalazł [2].

<sup>2</sup> Za Waltonem: Zespół fachowców współtworzących plan regeneracji tworzyli: specjaliści do spraw planowania, developerzy i architekci krajobrazu, ekonomiści i geodeci, inżynierowie budownictwa lądowego i wodnego oraz specjaliści do spraw planowania transportu. W specyficznych warunkach nie pomijano też ekologów, archeologów, szczególnie przy obiektach zabytkowych i specjalistów do spraw ochrony środowiska.

<sup>3</sup> PAi-PLAN GmbH Architelten und Beratende Ingenieure, wywiad autorki z Dipl.-Ing. Erikiem Laasem, podczas konferencji w Kliczkowie 10.12.2004 r.